

# REGULAMENTO DO PLANO PORMENOR DE MURCHES

Novembro de 2011

## ÍNDICE

PREÂMBULO .....	5
TÍTULO I – Disposições Gerais .....	5
Artigo 1.º - Âmbito territorial .....	5
Artigo 2.º - Conteúdo Documental .....	5
Artigo 3.º - Vinculatividade .....	7
Artigo 4.º - Objetivos genéricos .....	8
Artigo 5.º - Objetivos específicos .....	8
Artigo 6.º - Relação com outros instrumentos de gestão territorial .....	9
Artigo 7.º - Definições .....	10
TÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....	11
Artigo 8.º - Identificação e regime .....	11
Artigo 9.º - Outras servidões e restrições aplicáveis .....	12
Artigo 10.º - Medidas preventivas .....	12
TÍTULO III – USO DO SOLO .....	12
CAPÍTULO I – Disposições gerais .....	12
Artigo 11.º - Classificação do solo .....	12
Artigo 12.º - Qualificação do solo .....	12
Artigo 13.º - Mapa de ruído .....	13
Artigo 14.º - Património Arqueológico .....	13
Artigo 15.º - Pessoas com Mobilidade Condicionada .....	14
CAPÍTULO II – Solo Urbano .....	14
SECÇÃO I Disposições gerais .....	14
Artigo 16.º - Descrição operacional .....	14
SECÇÃO II Categoria Operacional de Solo Urbanizado .....	14
SUB-SECÇÃO I Disposições Gerais .....	14
SUB-SECÇÃO II Espaços Centrais .....	15

Artigo 17.º - Uso do solo .....	15
Artigo 18.º - Indicadores e Parâmetros urbanísticos .....	15
SUB-SECÇÃO III Espaços Urbanos de Baixa Densidade .....	18
Artigo 19.º - Uso do solo .....	18
Artigo 20.º - Indicadores e Parâmetros urbanísticos .....	18
SECÇÃO III Categoria de Espaços Verdes de Utilização Coletiva .....	20
SUB-SECÇÃO I Disposições gerais .....	20
Artigo 21.º - Uso do solo .....	20
Artigo 22.º - Critérios de dimensionamento .....	20
TITULO IV – CONCEPÇÃO DO ESPAÇO .....	21
CAPÍTULO I – Disposições gerais .....	21
Artigo 23.º - Modelo de ocupação .....	21
Artigo 24.º - Estrutura verde .....	22
Artigo 25.º - Demolições de excesso de construção .....	22
TITULO V – URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO .....	23
CAPÍTULO I – Urbanização .....	23
SECÇÃO I Disposições gerais .....	23
Artigo 26.º - Uso do solo .....	23
Artigo 27.º - Implementação do plano .....	23
Artigo 28.º - Regime de cedências .....	23
Artigo 29.º - Usos e atividades .....	24
Artigo 30.º - Implantação e alinhamentos .....	25
Artigo 31.º - Mancha construída e volumetria .....	25
Artigo 32.º - Interior dos Quarteirões .....	26
Artigo 33.º - Espaço urbano .....	26
Artigo 34.º - Estacionamento e garagens .....	27
Artigo 35.º - Enquadramento paisagístico .....	28
Artigo 36.º - Obras de urbanização .....	28

Artigo 37.º - Mobiliário urbano .....	29
Artigo 38.º - Recolha seletiva de resíduos .....	29
Artigo 39.º - Mobilidade .....	29
<b>CAPÍTULO II – Edificação .....</b>	<b>31</b>
<b>SECÇÃO I Disposições gerais .....</b>	<b>31</b>
Artigo 40.º - Parâmetros arquitetónicos .....	31
Artigo 41.º - Volumetria .....	31
Artigo 42.º - Estabilidade estrutural .....	32
Artigo 43.º - Cobertura .....	32
Artigo 44.º - Fachada .....	33
Artigo 45.º - Paramentos, revestimentos e acabamentos .....	33
Artigo 46.º - Elementos justapostos às construções .....	40
Artigo 47.º - Pisos recuados .....	41
Artigo 48.º - Caves e sótãos .....	41
Artigo 49.º - Anexos .....	42
Artigo 50.º - Logradouros .....	43
Artigo 51.º - Edifícios pertencentes a vários proprietários .....	43
Artigo 52.º - Construções novas .....	43
<b>TÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO .....</b>	<b>44</b>
Artigo 53.º - Modelo de execução .....	44
Artigo 54.º - Sistema de execução .....	44
Artigo 55.º - Perequação compensatória .....	44
Artigo 56.º - Aquisição pela via do direito privado ou da expropriação .....	46
<b>TÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>46</b>
Artigo 57.º - Sanções .....	46
Artigo 58.º - Fiscalização .....	46
Artigo 59.º - Remissões .....	47
Artigo 60.º - Revisão do Plano .....	47

Artigo 61.º - Omissões .....	47
Artigo 62.º - Consulta do plano .....	47
Artigo 63.º - Entrada em vigor .....	47
ANEXOS .....	49

## PREÂMBULO

O Plano de Pormenor de Murches (PPMUR) é um instrumento de gestão territorial que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial para a respetiva área de intervenção, definindo com detalhe a conceção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano diretor municipal.

## TÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 1.º

##### Âmbito territorial

O presente regulamento estabelece as regras a que obedece a ocupação, o uso e transformação do solo na área do PPMUR, adiante designado por plano, cujo limite está expresso na respetiva planta de implantação, abrangendo uma área de intervenção de 45,3 ha.

#### Artigo 2.º

##### Conteúdo Documental

O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação à escala 1:1000 e Quadro de Parâmetros Urbanísticos anexo à planta, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo na área a que respeita;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam vir a constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos escritos e desenhados:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções adotadas e propostas no plano;
- b) Relatório Ambiental, no qual se identifica, descreve e avaliam os efeitos no ambiente em resultado da aplicação do Plano, bem como as medidas adotadas durante a conceção do plano tendo em vista a salvaguarda dos valores ambientais;
- c) Programa de Execução das ações previstas e respetivo Plano de Financiamento;
- d) Plantas de trabalho representativas dos elementos recolhidos no âmbito do processo de caracterização:
  - Planta de Enquadramento, à escala 1:25.000;
  - Planta da Envolvente, à escala 1:25.000;
  - Planta de Ordenamento do PNSC – Extrato, à escala 1:25.000;
  - Planta de Ordenamento do PDM – Extrato, à escala 1:10.000;
  - Planta de Ordenamento do PDM – Área de Intervenção Plano, à escala 1:5.000;
  - Planta de Condicionantes do PDM – Extrato, à escala 1:10.000;
  - Planta de Condicionantes do PDM – Servidões e Restrições – Área de Intervenção do Plano, à escala 1:5.000;
  - Carta de REN – Extrato, à escala 1:10.000;
  - Carta de REN – Área de Intervenção do Plano aprovada, transposta para a escala e topografia de trabalho do plano, à escala 1:5.000;
  - Carta Estrutura Ecológica Proposta, à escala 1:5.000;
  - Carta de Vazios Urbanos, à escala 1:5.000;
  - Planta de Ordenamento – Situação Proposta, à escala 1:2.000;
  - Planta do Modelo de Ocupação com Quadro de Parâmetros Urbanísticos anexo, à escala 1:2.000;
  - Planta de Cadastro – Situação Proposta, à escala 1:2.000;
  - Planta de Gestão Fundiária: Cedências e Regularizações com Quadro de Gestão Fundiária anexo, à escala 1:2.000;
  - Planta de Cedências para o domínio municipal e Quadro de áreas de cedências anexo, à escala 1:2.000;
  - Planta de Demolições, à escala 1:2.000;
  - Planta de Usos propostos, à escala 1:2.000;
  - Planta de Localização de equipamentos Propostos, à escala 1:5.000;

Planta de Modelação de Terreno, à escala 1:2.000;  
Planta de Espaços Públicos Exteriores, à escala 1:2.000;  
Planta com Esquema organizativo de Espaços Públicos, à escala 1:100/200;  
Planta da Rede Viária e estacionamento automóvel, à escala 1:2.000;  
Perfis transversais tipo, à escala 1:200;  
Planta de Mobilidade e Circulação, à escala 1:5.000;  
Planta de Rede de Distribuição Energia Elétrica, à escala 1:2.000;  
Pormenores tipo da rede de condutas e Caixas de visita e passagem de infraestruturas, à escala 1:200;  
Planta de Rede de Abastecimento de Água para Consumo, à escala 1:2.000;  
Planta da Rede de Abastecimento de Água para Combate a Incêndio, à escala 1:2.000;  
Planta da Rede de drenagem de Águas Pluviais e Residuais, à escala 1:2.000;  
Planta de Rede de Telecomunicações, à escala 1:2.000;  
Planta de Rede de Iluminação Pública, à escala 1:2.000;  
Planta da Rede de Abastecimento de Gás, à escala 1:2.000;  
Planta de Higiene Urbana, à escala 1:2.000.

e) Documentos escritos de trabalho representativos dos elementos recolhidos no âmbito do processo de caracterização, fichas de caracterização do espaço público e do edificado, compromissos urbanísticos, fichas de distribuição de equipamentos e da alteração de classes de uso do solo:

Dossier de Fichas de Caracterização;  
Relatório de Caracterização e Diagnóstico;  
Relatório de Compromissos Urbanísticos;  
Relatório de Ações de Participação da População e respetivo relatório de ponderação;

### Artigo 3.º

#### Vinculatividade

O PPMUR tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam direta e indiretamente as entidades públicas, privadas e cooperativas, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, em todas as intervenções urbanísticas e arquitetónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações bem



como os atos de licenciamento ou comunicação prévia de quaisquer operações urbanísticas.

#### Artigo 4.º

##### Objetivos genéricos

O PPMUR tem como objetivos genéricos:

- a) O Plano tem por objeto o estabelecer de regras a que obedecem o uso, a ocupação, a transformação do solo e das ações sobre o edificado que ocorram na área delimitada para a sua intervenção, nos termos da legislação aplicável à figura de plano de pormenor.
- b) O Plano visa ainda dar execução às orientações de ordenamento do território constantes do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDMC), em articulação com as disposições do Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais (POPNSC), adequando-as aos termos de referência e possibilitando a implementação de um conjunto de equipamentos essenciais aos aglomerados urbanos.
- c) O Plano pretende ainda criar condições para a implementação das opções de sustentabilidade definidas pelo município de Cascais em particular nas suas componentes ambientais e sociais.
- d) O Plano através do presente regulamento estabelece as condições para a sua implementação e aplicabilidade.

#### Artigo 5.º

##### Objetivos específicos

Constituem objetivos específicos do PPMUR:

- a) Promover a programação estruturada da expansão do aglomerado urbano e contenção do fenómeno de construção dispersa e urbanização difusa;
- b) Promover a edificabilidade no espaço urbano segundo critérios de sustentabilidade, dimensão e conexão com o desenvolvimento definido;
- c) Promover o incentivo à reconstrução e à reabilitação de edifícios, em detrimento da construção nova;

- d) Promover o desenvolvimento de programas habitacionais orientados para áreas e necessidades específicas nomeadamente a requalificação do espaço público (praças e passeios públicos) e da rede viária;
- e) Promoção da qualidade de vida das populações e reforço do ambiente de ruralidade, bem como da requalificação urbanística e patrimonial, em especial no centro histórico;
- f) Promover o desenvolvimento de formas integradoras de ocupação e transformação dos espaços construídos que favoreçam a salvaguarda da estrutura ecológica, a renovação dos ecossistemas e a expansão dos espaços naturalizados através da sua ligação ao Parque Natural;
- g) Promover um desenho urbano definidor do momento da intervenção e indutor de uma maior utilização do espaço público tirando partido dos elementos biofísicos do local;
- h) Definir, quantificar e localizar as infraestruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral em especial as redes de saneamento básico;
- i) Definir, quantificar hierarquizar e localizar os equipamentos coletivos, em particular os de saúde, educação, desporto, cultura e lazer;
- j) Promover a mobilidade, as acessibilidades e o estacionamento, dando solução às questões do sistema viário num quadro global de otimização das acessibilidades e articulado com o sistema multimodal de transportes públicos, valorizando ainda as soluções de deslocações a pé e em bicicleta;
- k) Promover o desenho inclusivo nos espaços públicos contribuindo para o cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 27 de Outubro de 2003, (adesão à “Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos”), bem como da legislação aplicável.

#### Artigo 6.º

##### Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 - A área de intervenção do PPMUR relaciona-se com os instrumentos de gestão territorial em vigor de âmbito nacional, regional e local aplicáveis e que vigoram na área de intervenção, designadamente:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril;
- c) Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, publicada no Diário da República, I Série – B, N.º 6 de 8 de Janeiro, enquanto Plano Especial de Ordenamento do Território (PEOT) e Plano de Ordenamento de Área Protegida (POAP).
- d) Plano Diretor Municipal de Cascais (PDMC), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, de 19 de Junho.

2 – O PPMUR altera o Plano Diretor Municipal de Cascais, (PDMC), passando a sua área de intervenção a classificar o solo como Solo Urbano, englobando os solos afetos à estrutura ecológica municipal ao equilíbrio urbano e a que correspondem a seguintes qualificações:

#### SOLO URBANO

- a) Categoria funcional Solo Urbano – classe de Espaço Residencial de baixa densidade;
- b) Categoria funcional Solo Urbano – Classe de Espaço Central;
- c) Categoria funcional Solo Urbano – Classe de Espaços Verdes

Na área de intervenção do PPMUR são, designadamente, admitidos os seguintes usos: comércio, serviços, equipamento e habitação.

#### Artigo 7.º

#### Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento utilizam-se os dos conceitos técnicos constantes na legislação em vigor, nomeadamente o Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio.

Entende-se ainda por:

- a) Índice de construção nominal – quociente entre somatório da área de construção destinada a habitação, comércio e serviços que constitui o direito abstrato de construir atribuído no plano e a áreas da parcela de solo urbano às quais o índice se refere;
- b) Edificabilidade suplementar – o somatório da área de construção destinada a habitação, comércio e serviços fixado no plano para uma dada unidade operativa de gestão para além da que resulta da aplicação do índice nominal;
- c) Índice de construção efetivo – quociente entre o somatório do direito abstrato de construir com a edificabilidade suplementar atribuídos no plano e a área das parcelas de solo urbano a que o índice se referente;
- d) Andar recuado – recuo do espaço coberto de um piso ou andar (geralmente o último), de um edifício, relativamente ao plano da fachada, em consequência da aplicação do previsto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- e) Áreas técnicas – compartimentos de uso complementar ao do edifício em que se integram, que não reúnem condições de autonomia do edifício principal nem habitabilidade nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e que não são contabilizadas para efeitos de índice de utilização do solo e de área de construção dos edifícios, destinando-se, à instalação de centrais, casa de máquinas, depósito de águas, central de bombagem e compartimentos de recolha de lixo;
- f) Cave – piso total ou parcialmente enterrado abaixo da cota de soleira do edifício.

## TÍTULO II

### SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 8.º

##### Identificação e regime

Na área de intervenção do PPMUR são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas públicas e restrições de utilidade públicas e demais condicionantes em vigor, ainda que eventualmente não assinalados na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Área de Paisagem Protegida do Parque Natural Sintra Cascais;

- b) Rede Viária Municipal;
- c) Equipamento Escolar;
- d) Domínio Hídrico;
- e) Rede Elétrica de Média Tensão.

#### Artigo 9.º

##### Outras servidões e restrições aplicáveis

Os pedidos de licenciamento de operações de loteamento, obras de reconstrução com preservação de fachadas e cobertura, de comunicação prévia de autorização e de utilização respeitantes a operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano têm de dar cumprimento às servidões e restrições de utilidade pública em vigor em cada momento, independentemente da sua ou não representação gráfica na planta de condicionantes que integra o presente Plano.

#### Artigo 10.º

##### Medidas preventivas

Na área de intervenção do Plano não se encontra sujeita a quaisquer medidas preventivas.

### TÍTULO III

#### USO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 11.º

##### Classificação do solo

A área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano.

#### Artigo 12.º

##### Qualificação do solo

1. A área de intervenção do plano apresenta as seguintes classes operacionais e categorias/subcategorias funcionais, identificadas na planta de Ordenamento – situação proposta.
  - I. Solo Urbano
    - a. Categoria Operacional de Solo Urbanizado, composto pelas seguintes subcategorias funcionais:
      - i. Espaços Urbanos de baixa densidade;
      - ii. Espaços Centrais;
      - iii. Espaços Verdes de Utilização Colectiva.
  
2. A estrutura ecológica é composta pelos seguintes elementos:
  - a. Espaços verdes do solo urbanizado;
  - b. Áreas do solo permeável da categoria espaços residenciais, urbanos de baixa densidade;
  - c. Áreas do solo permeável da categoria de Espaços Centrais e Espaços Verdes de Utilização Coletiva.

#### Artigo 13.º

##### Mapa de ruído

Nos termos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, a área de intervenção do Plano é classificada como zona sensível, em toda a sua área de intervenção.

#### Artigo 14.º

##### Património Arqueológico

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas legais relativas a eventuais achados arqueológicos, designadamente o disposto na Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, e legislação complementar aplicável.

## Artigo 15.º

### Pessoas com Mobilidade Condicionada

Na área de intervenção do Plano vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto.

## CAPÍTULO II

### Solo Urbano

## SECÇÃO I

### Disposições gerais

## Artigo 16.º

### Descrição operacional

A classificação de solo urbanizado corresponde à totalidade da área de intervenção do PPMUR, que decorre do uso dominante atual sendo uma área já dotada de infraestruturas adequadas aos usos preconizados e servidos por equipamentos de utilização coletiva, bem como à necessidade encontrada de adequação aos critérios determinados pelo POPNSC e ao grau e modelo de urbanização do aglomerado urbano face à atual ocupação do solo.

## SECÇÃO II

### Categoria Operacional de Solo Urbanizado

## SUB-SECÇÃO I

### Disposições gerais

A categorização de solo urbanizado corresponde à área de intervenção do Plano, onde já decorre do uso urbano dominante dessa categoria e já dotada de infraestruturas adequadas aos usos preconizados e servidos por equipamentos de utilização coletiva, bem como à necessidade encontrada de adequação aos critérios

determinados pelo POPNSC e ao grau e modelo de urbanização do aglomerado urbano face à atual ocupação do solo.

## SUB-SECÇÃO II

### Espaços Centrais

#### Artigo 17.º

##### Uso do solo

1. Os espaços centrais correspondem a áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são admitidos espaços de atividades económicas e equipamentos, desde que compatíveis com o uso habitacional.

#### Artigo 18.º

##### Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. É admitida a realização das seguintes obras:
  - a. Construção nova, visando a renovação do tecido urbano, nas seguintes condições alternativas:
    - i. Substituição de edifícios, na sequência de demolição do edificado;
    - ii. Preenchimento de parcelas desocupadas.
  - b. Alteração, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação e respectivo quadro de parâmetros urbanísticos
  - c. Ampliação;
  - d. Beneficiação e conservação, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação e respectivo quadro de parâmetros urbanísticos.



2. As obras previstas na alíneas a), b) e c) do número anterior obedecem às seguintes regras:
- a. Os processos de construção realizam-se sempre através da aprovação da correspondente operação urbanística;
  - b. Pode, nos casos assinalados na planta de implantação ou nos devidamente justificados e aceite pela Câmara Municipal, ser viabilizada a construção de edifícios de habitação plurifamiliar, desde que assegurado o número de pisos máximo e índice de construção e o cumprimento das regras de impermeabilização do solo e dos afastamentos previstos no REGEU;
  - c. A altura máxima entre pisos destinados a habitação é de 3,00 m.
  - d. Quando o piso térreo for afeto ao uso comercial é admitido apenas nesse piso, uma altura máxima entre pisos de 4,00 metros.
  - e. Nos edifícios de habitação unifamiliar, a altura da fachada não pode exceder 7,00 metros. Nos edifícios de habitação plurifamiliar com comércio no piso térreo, a altura da fachada não pode exceder 12,00 metros.
  - f. A profundidade máxima das empenas dos edifícios de habitação unifamiliar a implantar nas parcelas das subcategorias urbano residencial é de 16,00 metros e de 14,00 metros para os edifícios de habitação plurifamiliar.
  - g. São admitidas varandas e corpos balançados até 1,50 metros do plano da fachada, sendo que nos casos da sua ocorrência, a altura mínima livre ao plano da rua é de 3,50m .
  - h. Nenhuma varanda ou volume de corpo balançado pode sobrepor-se ao plano marginal do passeio invadindo a via de circulação de veículos automóveis.
  - i. São admissíveis caves em espaço habitacional desde que destinadas a estacionamento, áreas técnicas e arrecadações dos fogos, salvo nas parcelas abrangidas pela restrição do domínio hídrico.
  - j. A ocupação do subsolo em cave não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação assinalado na Planta de Implantação.
  - k. As coberturas das áreas ocupadas com cave que se situem acima do solo por razões da topografia natural, são obrigatoriamente tratadas como zonas ajardinadas sobre lajes no caso das parcelas dos lotes de

edifícios unifamiliares ou zonas de terraços de uso exclusivo dos fogos dos pisos térreos no caso dos edifícios plurifamiliares.

3. Na sequência das obras previstas nas alíneas b) e d) do número um, é admitida a alteração do uso habitacional para uso de atividades económicas nas seguintes condições:
  - a. Limitação da intervenção ao piso térreo e cave;
  - b. Garantia de acesso independente a partir da via pública.
  
4. É permitido o nivelamento da altura da fachada pela altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua entre duas transversais ou no troço de rua que apresente características morfológicas homogéneas, nos termos do disposto no artigo 59º do REGEU.

### SUB-SECÇÃO III

#### Espaços Urbanos de Baixa Densidade

##### Artigo 19.º

##### Uso do solo

1. Os espaços residenciais de baixa densidade correspondem a áreas edificadas com usos mistos às quais são atribuídas funções urbanas predominantemente habitacionais.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, são admitidos espaços de atividades económicas e equipamentos, compatíveis com ordenamento sustentável do aglomerado urbano.

##### Artigo 20.º

##### Indicadores e parâmetros urbanísticos

1. É admitida a realização das seguintes obras:
  - a. Construção nova, visando o ordenamento do aglomerado urbano, nas seguintes condições alternativas:
    - i. Substituição de edifícios, na sequência de demolição do edificado;
    - ii. Preenchimento de parcelas desocupadas.
  - b. Alteração, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação;
  - c. Ampliação;
  - d. Beneficiação e conservação, sendo que no caso das parcelas com excesso de área construída é obrigatório o cumprimento dos índices e parâmetros constantes da planta de implantação.
2. As obras previstas na alíneas a), b) e c) do número anterior obedecem às seguintes regras:
  - a. Os processos de construção realizam-se sempre através da aprovação da correspondente operação urbanística;

- b. Pode, nos casos assinalados na planta de implantação ou nos devidamente justificados e aceite pela Câmara Municipal, ser viabilizada a construção de edifícios de habitação plurifamiliar, desde que assegurado o número de pisos máximo e índice de construção e o cumprimento das regras de impermeabilização do solo e dos afastamentos previstos no REGEU;
- c. A altura máxima entre pisos destinados a habitação é de 3,00 m.
- d. Quando o piso térreo for afeto ao uso comercial é admitido nesse piso uma altura máxima de 4,50 metros.
- e. Nos edifícios de habitação unifamiliar, a altura da fachada não pode exceder 7,00 metros, e nos edifícios de habitação plurifamiliar com comércio no piso térreo, a altura da fachada não pode exceder 12,50 metros.
- f. A profundidade máxima das empenas dos edifícios de habitação unifamiliar a implantar nas parcelas das subcategorias urbano residencial e urbano residencial baixa densidade é de 16,00 metros e de 14,00 metros para os edifícios de habitação plurifamiliar. São admitidas varandas e corpos balançados até 1,50 metros do plano da fachada, sendo que nos casos da sua existência a altura mínima livre ao plano da rua é de 3,50m .
- g. Nenhuma varanda ou volume de corpo balançado pode sobrepor-se ao plano marginal do passeio invadindo a via de circulação de veículos automóveis.
- h. São admissíveis caves em espaço habitacional destinadas a estacionamento e áreas de circulação, áreas técnicas e arrecadações, desde que não abrangidas pela restrição pública do domínio hídrico.
- i. A ocupação do subsolo em cave não pode ultrapassar o polígono máximo de implantação assinalado na Planta de Implantação.
- j. As coberturas das áreas ocupadas com cave que se situem acima do solo são obrigatoriamente tratadas como zonas ajardinadas sobre lajes no caso das parcelas dos lotes de edifícios unifamiliares ou zonas de terraços de uso exclusivo dos fogos dos pisos térreos no caso dos edifícios plurifamiliares.

3. Na sequência das obras previstas nas alíneas b) e d) do número um, é admitida a alteração do uso habitacional para uso de atividades económicas nas seguintes condições:
  - a. Limitação da intervenção ao piso térreo e cave;
  - b. Garantia de acesso independente a partir da via pública.
4. É permitido o nivelamento da altura da fachada pela altura mais frequente da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua entre duas transversais ou no troço de rua que apresente características morfológicas homogéneas, nos termos do disposto no artigo 59º do REGEU.

### SECÇÃO III Categoria de Espaços Verdes de Utilização Coletiva

#### SUB-SECÇÃO I Disposições gerais

##### Artigo 21.º

##### Uso do solo

1. Os espaços afetos a Espaços Verdes de Utilização Coletiva destinam-se à provisão de áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e de proteção da natureza e da biodiversidade, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.
2. São qualificadas na subcategoria funcional de espaços Verdes de Utilização coletiva as parcelas como tal identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento – situação proposta.

##### Artigo 22.º

##### Critérios de dimensionamento

Os espaços afetos a Espaço Verdes de Utilização Coletiva são dimensionados de acordo com os critérios seguintes:

- a. Aplicação da Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, atendendo às categorias funcionais definidas para cada parcela;
- b. Realização de acerto das áreas em excesso ou défice no âmbito de contrato de urbanização nos quais podem ser considerados equipamentos em frações de edifícios a ceder ao Município;
- c. Assegurar a criação de espaços verdes de dimensão adequada à população preferencialmente utilizadora e garantir condições para a biodiversidade no território.
- d. Assegurar a manutenção de condições de funcionamento do ciclo hidrológico das linhas de águas superficiais.

## TITULO IV CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

### CAPÍTULO I Disposições gerais

#### Artigo 23.º

##### Modelo de ocupação

1. O modelo de ocupação do solo assenta na constituição de parcelas de terreno, constituídas em prédios autónomos e em lote ou lotes de terreno, através de operações a realizar no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
2. A Planta de Implantação define a localização e parâmetros urbanísticos a observar nas operações urbanísticas a desenvolver em cada uma das parcelas de terreno.
3. Os polígonos de implantação constantes da Planta de Implantação determinam a área física onde é possível proceder à implantação de edifícios.
4. Através da delimitação da condicionante do Domínio Hídrico tendo por base uma caracterização detalhada no local, é utilizado o procedimento da precaução, não viabilizando a instalação ou construção de caves nas parcelas sujeitas ao risco de cheia rápida.

## Artigo 24.º

### Estrutura verde

1. O modelo de ocupação do território do Plano contempla a implementação de uma estrutura verde urbana com base na articulação dos seguintes elementos:
  - a) Constituição de uma área verde central que garanta o funcionamento do ciclo hidrológico do sistema de águas superficiais;
  - b) Oportunidade para concretizar corredor verde através de junção de áreas com características morfológicas e geológicas adequadas e das identificadas como sujeitas a riscos naturais ou tecnológicos;
  - c) Áreas verdes privadas de continuidade ecológica como suporte à biodiversidade e ao conceito e imagem de Parque Natural onde estão inseridas.
  
2. A estrutura verde no interior da área do Plano visa o reforço da estrutura verde existente e valorização do funcionamento ecológico da paisagem e dos seus ciclos, nomeadamente na sua componente paisagística.
  
1. No interior de cada parcela ou lote que seja fracionado, a área verde privada corresponde à área livre de construções sendo objeto de tratamento paisagístico para assegurar a não impermeabilização da mesma e garantir o cumprimento dos índices definidos na Planta de Implantação.

## Artigo 25.º

### Demolições de excesso de construção

1. O modelo de ocupação do solo do Plano prevê a demolição, conservação e reabilitação de construções existentes, de modo contribuir para a requalificação do tecido urbano construído e a regularização administrativa pela adequação das construções existentes aos índices de construção determinados pelo presente Regulamento no contexto de adequação aos objetivos do plano.
  
2. Quando por efeito de obras de demolição, conservação e reabilitação resulte a divisão ou fracionamento de propriedade, os proprietários são obrigados a ceder ao domínio público do Município de Cascais as áreas necessárias à

construção ou alargamento de passeios ou vias de acesso, áreas de estacionamento automóvel bem como são ainda responsáveis pela construção das infraestruturas correspondentes pela sobrecarga originada aos serviços públicos municipais.

## TITULO V URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

### CAPÍTULO I Urbanização

#### SECÇÃO I Disposições gerais

##### Artigo 26.º Uso do solo

A capacidade de uso do solo na área do PPMUR deve adequar-se às condições constantes do presente Regulamento não interferindo com as características do ambiente natural, urbano e o valor arquitetónico do conjunto edificado.

##### Artigo 27.º Implementação do plano

A transformação e ocupação do solo feita através do processo de urbanização e de edificação tem de ser desenvolvida em conformidade com o regime jurídico da urbanização e edificação, sendo admissível a realização de operações urbanísticas para cada parcela individualmente ou em conjunto de parcelas inseridas na área de intervenção do Plano.

##### Artigo 28.º Regime de cedências



1. Quer para efeito de edificação, quer para efeito de divisão de propriedade com vista ao seu parcelamento, os titulares do processo cedem ao domínio público do Município as áreas necessárias à construção e/ou alargamento de vias de acesso, designadamente: passeios e arruamentos; áreas para estacionamento automóvel público; áreas para espaços verdes de utilização coletiva; áreas necessárias à construção e reforço de infraestruturas, de acordo com o disposto na planta de gestão fundiária e em observância com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março.
2. Quando pela execução do PPMUR um titular de processo de urbanização e de edificação ceda para o domínio privado do Município parcela ou parcelas de terreno as mesmas serão transmitidas ao Município no âmbito do cumprimento de modelo de execução a aprovar pela Câmara Municipal.

#### Artigo 29.º

##### Usos e atividades

1. Na área de intervenção do Plano apenas são admitidas atividades, funções e instalações que se destinem a fins habitacionais, comerciais e equipamentos ou serviços, públicos ou privados, podendo excecionalmente, ser permitido outro tipo de ocupação desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, mediante aprovação prévia das entidades competentes que tutelem o sector entre as quais a Câmara Municipal de Cascais.
2. A localização de quaisquer atividades mencionadas seguirá obrigatoriamente os parâmetros da Planta de Implantação em conjunto com as disposições deste Regulamento.
3. A existência em funcionamento aquando da aprovação do PPMUR de atividades incompatíveis com as disposições da Planta de Implantação e o presente Regulamento, determina que o titular do processo ou atividade terá no prazo de 180 dias de:

- a) Proceder á regularização da situação através do licenciamento dos edifícios com fins habitacionais, comerciais e equipamentos ou serviços, públicos ou privados;
- b) Proceder á aprovação da localização e atividade pelas entidades competentes que tutelem o sector, entre as quais a Câmara Municipal de Cascais, para a situação de outros tipos de ocupação não referidos na alínea a) do presente número.

#### Artigo 30.º

##### Implantação e alinhamentos

1. As construções, reconstruções, ampliações ou alterações de edifícios situados na área do Plano tem de adequar-se ao alinhamento e altura da fachada das construções adjacentes, sendo o número de pisos e volume previsto o constante da planta de implantação.
2. Sempre que os edifícios existentes desrespeitem o alinhamento predominante, não serão admitidas quaisquer obras para além das de conservação, até que o edifício se adequa às regras definidas no Plano.
3. Para a definição da altura da fachada dominante no conjunto, não será considerado relevante o facto de existir no local edificações que excedam o valor médio predominante.
4. As novas construções previstas pelo Plano para os espaços livres de domínio privado tem de respeitar rigorosamente, os alinhamentos previstos na Planta de Implantação, bem como a altura da fachada e volume previsto, considerando o disposto neste artigo e a aplicação das disposições previstas no REGEU.

#### Artigo 31.º

##### Mancha construída e volumetria

Com vista à preservação das características de ruralidade dos aglomerados urbanos inseridos no PNSC na área do Plano serão seguidas as seguintes disposições:

1. Limitação da possibilidade de expansão das áreas construídas, salvaguardando os espaços livres de domínio privado, cuja ocupação, com novas construções, pode contribuir para uma melhor resolução da forma do

- conjunto urbano, atendendo, de forma regrada e justa, aos legítimos interesses e às necessidades da população residente e à particularidade do Plano;
2. Na intervenção de reconstrução, ampliação ou alteração, pode ser autorizada, a realização de pequenos acertos volumétricos, caso absolutamente necessários, e enquadrados na legislação em vigor ou outras disposições deste Regulamento;
  3. Em situações de parcelas já construídas, e cujos índices e/ou forma de ocupação não se enquadrem de todo, no âmbito dos critérios estabelecidos neste Regulamento, será ponderada pela Câmara Municipal de Cascais, caso a caso, a sua manutenção ou revisão, considerando o nível de qualidade das construções existentes, as suas condições de habitabilidade e o seu enquadramento urbanístico;
  4. No caso das situações de demolição de construções preexistentes, a nova construção terá de se adequar aos critérios e parâmetros de ocupação previstos neste Regulamento.

#### Artigo 32.º

##### Interior dos Quarteirões

Com vista à qualificação do espaço edificado dos aglomerados urbanos inseridos na área do Plano, e face à existência de edificações e espaços de logradouros com anexos para fins de apoio agrícola, arrecadações, pequenas oficinas e garagens, com impacto negativo nas áreas de paisagem protegida do PNSC, considera-se necessária a minimização ou mesmo a resolução do problema nos modos seguintes:

1. Enquanto não forem elaborados projetos integrados para a reabilitação desses lotes, estes podem ser mantidos sem alterações desde que garantam condições de salubridade;
2. Sempre que em espaços de logradouro existam árvores ou jardins com interesse paisagístico, deve ser assegurada a sua manutenção;
3. São ressalvadas destas condições os imóveis cuja qualidade arquitetónica justifique a manutenção dessa ocupação, salvaguardas as condições de salubridade e de imagem no conjunto do aglomerado urbano.

### Artigo 33.º

#### Espaço urbano

A área de intervenção do Plano integra um modelo morfológico do espaço urbano que importa preservar com vista a ordenar com base nos moldes seguintes:

1. O desvirtuar do carácter do espaço, de modo a impedir qualquer alteração em termos de desenho urbano – alinhamentos, reentrâncias ou saliências, altura da fachada do conjunto de novos edifícios, modificação da altura da fachada ou expressão de fachada nos edifícios existentes em discordância com o previsto neste regulamento, ou alteração de cotas de soleira.
2. A instalação de objetos amovíveis nos espaços urbanos ou fachadas – montras exteriores, toldos, esplanadas, painéis informativos ou publicitários, bancas de vendas de produtos, deverá ser precedida de autorização administrativa municipal, dependendo esta das características da ação ou objeto, do espaço urbano ou do imóvel;
3. A montagem de estruturas ou taipais provisórios para obras em edifícios ou espaços urbanos deve ter um prazo curto de duração, não ultrapassando nunca o período de tempo previsto e licenciado para a realização dos trabalhos de construção;
4. Os taipais para vedação do estaleiro de obra devem assegurar uma imagem cuidada e adequada em dimensionamento, forma e materiais utilizados, às características e condições do espaço urbano em causa, ocupando o mínimo de área possível e não podem nunca constituir qualquer risco ou impedimento para a circulação pedonal ou automóvel.
5. Constituem exceções ao número um deste artigo, os projetos que, por aprovação da Câmara Municipal, sejam considerados com qualidade arquitetónica relevante.

### Artigo 34.º

#### Estacionamento e garagens

1. É estabelecido o valor mínimo de 2 lugar de estacionamento por fogo, constantes dos quadros das respetivas categorias funcionais definidas no plano.

2. É obrigatória a manutenção de todos os lugares de garagem existentes nas parcelas da área do Plano e que não sejam considerados, pela Câmara Municipal de Cascais, como dissonantes no espaço urbano em que se inserem;
3. A construção de novos edifícios tem de prever, desde que não seja posto em causa o valor do interesse patrimonial coletivo, a existência de área de estacionamento no interior da parcela ou lote com dimensão adequada ao tipo de utilização prevista;
4. Nas situações em que manifestamente não seja possível dar cumprimento aos parâmetros de lugares de estacionamento no interior do lote, poderá a Câmara Municipal autorizar a sua redução para o mínimo de um lugar por fogo, sendo o número não satisfeito substituído por pagamento compensatório ao Município pela sobrecarga na utilização do espaço público.
5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o ratio estabelecido para as áreas de construção de comércio, serviços e equipamentos é de um lugar por cada 75 m<sup>2</sup> do somatório das áreas de cada parcela ou lote.

#### Artigo 35.º

##### Enquadramento paisagístico

1. Todas as áreas de enquadramento paisagístico, de paisagem natural e/ou actividade rural envolventes ao tecido urbano, inseridas no limite da área do Plano, são obrigatoriamente preservadas, quer estejam ou não tratadas, salvaguardando sempre as relações panorâmicas com interesse.
2. Todos os elementos construídos, designadamente: muros, tanques e pequenas construções rurais, que apresentem valor construtivo e/ou paisagístico são obrigatoriamente preservados.

#### Artigo 36.º

##### Obras de urbanização

1. Todos os projetos das obras de urbanização, bem como a sua execução, tem de se adequar ao modelo, traçado e parâmetros urbanísticos constantes do Plano;
2. Todos os projetos, bem como a realização das obras de urbanização tem de se adequar às cotas mestras indicadas nos projetos de infraestruturas, bem como às cotas de soleira, com as tolerâncias justificadas por razões técnicas e desde que tal se mostre conforme com as normas legais e regulamentares em vigor em matéria de servidões e restrições de interesse público e da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada;
3. Na área de intervenção do PPMUR após a conclusão de qualquer processo de obras de urbanização terão obrigatoriamente de serem, os acessos e os terrenos livres envolventes aos trabalhos de urbanização, deixados limpos de modo a não contribuir para a incomodidade dos cidadãos residentes e turistas.

#### Artigo 37.º

##### Mobiliário urbano

A seleção de mobiliário urbano a implementar na área do Plano deverá ser realizada no âmbito dos projetos das obras de urbanização, segundo soluções que garantam uma coerência no conjunto urbano da intervenção, sua homogeneidade e a salvaguarda de um ambiente de qualidade acrescida tendo em conta o conceito de aglomerado urbano inserido em ambiente de parque natural.

#### Artigo 38.º

##### Recolha seletiva de resíduos

1. Os contentores coletivos para a recolha hermética de resíduos dispõem de locais próprios na via pública, esteticamente tratados e integrados no meio, conforme localizações constantes da Planta de Higiene Urbana.
2. No licenciamento dos projetos de construções novas, demolição, reconstrução e alteração é obrigatório prever e garantir condições para a separação seletiva de resíduos para o seu encaminhamento para destino final autorizado.

### Artigo 39.º

#### Mobilidade

1. Face ao conceito de na área de intervenção do Plano ser implementada solução de mobilidade sustentável todo o desenvolvimento da rede de espaços públicos, pedonais e viários observou esta premissa.
2. Foi dada preferência à criação de circuitos pedonais e de ciclovias interligando-os com os percursos já existentes no PNSC.
3. Todas as operações urbanísticas e de edificação tem obrigatoriamente de contribuir para a concretização da rede de mobilidade prevista no Plano.

## CAPÍTULO II

### Edificação

#### SECÇÃO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 40.º

##### Parâmetros arquitetónicos

1. As construções novas que se venham a realizar na área de intervenção do Plano tem de se adequar rigorosamente às condicionantes seguintes:
  - a) A área destinada a logradouro não pode nunca ser inferior a 25% da área do lote , no caso de novas construções, ou inferior à preexistente, no caso de reconstruções, remodelações, alterações ou ampliações;
  - b) O número de pisos deve ser obrigatoriamente enquadrado de acordo com as altura de fachada permitidas para o local, em consonância com a Planta de Implantação.
2. As construções novas previstas no Plano para os espaços livres de domínio privado tem de cumprir rigorosamente os indicadores urbanísticos previstos na Planta de Implantação.

##### Artigo 41.º

##### Volumetria

1. As reconstruções, ampliações ou alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano tem de respeitar a volumetria das construções existentes e o disposto na planta de implantação;
2. Sempre que os edifícios existentes desrespeitem a volumetria predominante, são proibidas quaisquer obras para além da sua simples conservação, até que se conforme com as regras definidas na planta de implantação;
3. As construções definidas no Plano para os espaços livres de domínio privado tem de respeitar as volumetrias definidas na planta de implantação e as disposições aplicáveis do REGEU.



## Artigo 42.º

### Estabilidade estrutural

Em todas as construções novas, reconstruções, ampliações e alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano tem de ser adotada a atitude da precaução na solução estrutural a adotar, considerando a solução arquitetónica e o conjunto em que se insere, não pondo nunca em causa os valores humano e o patrimonial.

## Artigo 43.º

### Cobertura

1. Nas construções novas, reconstruções, ampliações e alterações de edifícios situados na área de intervenção do Plano, tem de ser observada especial atenção ao impacte da nova cobertura na imagem do edifício e do conjunto urbano em que o mesmo se insere.
2. No caso de intervenção em cobertura considerada dissonante de edifício existente, deve proceder-se à sua substituição, para que a expressão se reintegre na do conjunto ou do edifício, logo que se verifique qualquer processo de autorização ou licenciamento de obras de remodelação, conservação ou ampliação.
3. A inclinação das coberturas não pode ultrapassar os 36.º.
4. A substituição dos telhados existentes deverá ser feita mantendo a forma, o declive, o volume e a aparência do telhado inicial, tendo em consideração o disposto no numero 2 e 3 deste artigo.
5. É obrigatório o uso de telha em cerâmica na cor natural, sempre que se opte por este tipo de cobertura.
6. Não é permitida a aplicação de chapas de fibrocimento, chapas onduladas em qualquer material ou telhas de cor diferente ou vidradas.
7. As águas dos telhados serão acertadas pela cumeeira.
8. Não são permitidos terraços que, pela sua localização e dimensão, possam comprometer a qualidade dos edifícios ou do conjunto em que se inserem.
9. Deve ser assegurado o correto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nas empenas dos edifícios contíguos.

#### Artigo 44.º

##### Fachada

1. No tratamento das fachadas dos imóveis situados na área de intervenção do Plano tem de ser dada especial atenção à imagem e relação com o edifício existente e/ou do conjunto urbano em que o mesmo se insere ou irá inserir.
2. As fachadas das novas construções tem de apresentar uma linguagem arquitetónica contemporânea, respeitando, sem mimetismos, a envolvente próxima, pelo que não será autorizada a reprodução de formas ou imagens fora do contexto de Cascais e da imagem do PNSC.
3. Não é autorizada a colocação de elementos decorativos que, de alguma forma, comprometam a qualidade dos edifícios.
4. As fachadas posteriores dos edifícios deverão apresentar uma coerência e tratamento adequado face às restantes fachadas.
5. Não é autorizado o encerramento de varandas nos edifícios inseridos em toda a área do Plano.

#### Artigo 45.º

##### Paramentos, revestimentos e acabamentos

Nas construções novas, remodelações, ampliações, beneficiação e conservação, tem de ser observados os parâmetros seguintes:

1. Elementos de fachada em granito aparente:
  - a) Os elementos existentes deste tipo – sejam estruturais, de composição ou decorativos - devem ser integralmente preservados não se admitindo o seu desmonte para posterior reconstrução ou recolocação noutros locais.
  - b) Os elementos executados em granito aparente não devem ser pintados ou revestidos, salvaguardando-se as situações em que, pelo tratamento dado à pedra, se evidencie a necessidade técnica desse revestimento;
  - c) As paredes de pedra empenada devem, sempre que possível, ser consolidadas sem se proceder ao seu desmonte, devendo essa consolidação fazer-se adotando técnica adequada;

d) As cantarias, vergas, ombreiras, peitoris e soleiras de edifícios existentes e sujeitos a processo de obras de remodelação, ampliação, deverão ser lavadas e nunca rebocadas ou pintadas.

2. Fecho de vãos ou outros elementos em madeira ou ferro.

a) Os elementos deste tipo em que se incluem também os portões, portas, caixilharias e portadas exteriores e interiores, deverão, sempre que submetidos a processo de obra de remodelação, conservação ou ampliação, ser mantidos na sua expressão original desde que possuam qualidade arquitetónica reconhecida;

b) Os elementos referidos na alínea anterior devem ser pintados ou tratados de acordo com a expressão do edifício ou na paleta de cores usada tradicionalmente na região e referenciada nos elementos de caracterização do Plano;

c) Na situação de degradação sem condições para recuperação, os elementos devem ser substituídos por outros semelhantes em técnica, material e desenho;

d) Caso tecnicamente se verifique necessária a sua substituição integral, deverá ser utilizado um desenho com expressão plástica adequada ao edifício.

3. Fecho de vãos ou outros elementos em alumínio.

a) Os elementos deste tipo em que se incluem portões, portas, caixilharias e portadas interiores, poderão ser construídos em alumínio desde que este material assuma, com os restantes materiais, no elemento de construção as características de isolamento acústico e térmico necessárias ao correto funcionamento do conjunto.

b) Os elementos tem de se integrar no contexto urbano em termos de expressão material e desenho, e quando propostos no âmbito de um projeto de remodelação, conservação, ampliação ou nova construção com qualidade e características justifiquem a sua utilização e aplicação;

c) Não é permitida a utilização deste material em substituição de outros existentes em fachadas antigas e sem essa característica arquitectónica.

d) A Câmara Municipal adota as medidas necessárias junto da população residente no sentido de que sejam substituídos os elementos que, de acordo com o sentido referido, se apresentem dissonantes no conjunto arquitetónico e urbano.

#### 4. Revestimentos de parede em azulejo, exterior ou interior

a) Tem de ser preservados, sempre que existirem, os elementos com azulejos originais, procedendo-se ao seu restauro em casos de degradação evidente;

b) Sempre que, em processos de obras de remodelação, conservação ou ampliação se verifique a existência de fachadas revestidas a azulejo recente e com uma imagem dissonante ao conjunto urbano em que se integra, têm os mesmo ser removidos e substituídos por novo revestimento em concordância com o disposto neste Regulamento;

c) Não é autorizada em qualquer situação a utilização de azulejo no revestimento de edifícios que anteriormente possuíam revestimento em reboco.

#### 5. Revestimento de parede em reboco.

a) Sempre que se mostre necessário proceder à recuperação de uma fachada com revestimento em reboco, tem de ser tido em conta o tipo de alvenaria que lhe serve de suporte, pelo que, caso apareçam superfícies em granito originalmente tratado para ficar à vista, o reboco não pode ser repostado;

b) Só é autorizada a aplicação de rebocos sobre paramentos construídos por alvenarias grosseiras que ostentem elementos salientes em cantaria (cunhais, cornijas, padieiras e ombreiras), ou sobre paramentos de alvenaria de pedras de dimensão irregular, não emparelhada, com travamento ou ligação por argamassa;

c) Não pode ser removido o reboco do pano exterior das paredes de alvenaria de pedra, com exceção daquelas em que a sua construção evidencie claramente essa vocação;

d) Os edifícios construídos ou revestidos com paramentos de pedra regular, aparelhada ou com alvenaria constituída por elementos irregulares, travados pela maneira como se encontrem dispostos sem

presença de argamassas têm, obrigatoriamente, de manter a pedra à vista;

e) Nas paredes rebocadas, com um soco e emolduramento de vãos em reboco, têm de ser mantidos esses elementos de composição com a mesma expressão;

f) Os revestimentos e tratamento de paramentos de fachadas e muros devem obedecer às orientações e indicações constantes das fichas de levantamento do edificado, que constituem parte do Plano;

g) Sempre que se pretenda manter de forma aparente cunhais, ombreiras e padieiras em pedra que não se encontre lavrada, deve efetuar-se o recorte retilíneo da superfície rebocada, não sendo permitido o recorde segundo a irregularidade do contorno de cada pedra;

h) Em alvenaria de pedra ou no refechamento de juntas em aparelhamentos de granito, ou ainda nas superfícies rebocadas sobre alvenarias de pedra, tem de se utilizar argamassa de cal hidráulica ao traço de 1/3.

## 6. Outros tipos de revestimento

a) Nos edifícios em que a existam revestimentos em placagem de metal, granito, mármore, materiais cerâmicos, betão aparente, madeira, entre outros, deve, no ato de novo procedimento de autorização ou licenciamento de obras de remodelação, conservação ou ampliação, ser tecnicamente avaliado o seu enquadramento no conjunto urbano e o seu eventual contributo para o desvirtuamento do próprio edifício, sendo, em situação desfavorável, substituídos por outros elementos com expressão mais adequada às características do mesmo;

b) Os materiais a utilizar nos paramentos das fachadas serão, preferencialmente, sempre o reboco liso e a pedra da região;

c) Nos casos devidamente fundamentados e tecnicamente suportados, pode ser admitida a utilização de outros revestimentos como os sistemas compostos de isolamento contínuo pelo exterior com efeitos térmicos;

d) No revestimento exterior das fachadas dos edifícios não é admitida a aplicação de: rebocos e tintas texturadas; materiais cerâmicos ou

azulejos decorativos, marmorites, imitações de pedra ou de tintas marmorizadas, aglomerados de outros materiais sintéticos, rebocos de cimento aparente, rebocos a imitar textura de cantarias ou outros materiais de semelhante imagem.

#### 7. Tintas sobre reboco ligeiro

- a) Nas situações de reboco com cal hidráulica as superfícies devem ser caiadas;
- b) Nas situações de reboco de cimento deve ser utilizada tinta de água;

#### 8. Paleta de cores

- a) Nas fachadas exteriores, para além das cores dos materiais naturais, nomeadamente o granito ou a telha cerâmica, só são admitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de aplicação na arquitectura tradicional da região conforme caracterizado nos elementos do Plano - pintura a branco ou ocre amarelo;
- b) Nos socos e cunhais são admitidas as seguintes cores: granitos naturais, cinzento escuro e ocre amarelo;
- c) Nas portas são admitidas as seguintes cores: castanho, verde-garrafa e branco;
- d) Nos aros fixos, caixilhos, peitoris e portadas exteriores é admitida a mesma paleta de cores definida para as portas;
- e) Nas guardas, gradeamentos e portões, são admitidas as cores: inox escovado, preto, castanho, verde-garrafa e branco;
- f) Nos muros é admitida a aplicação da paleta de cores definida para as fachadas;
- g) Independentemente das cores propostas, de entre as possíveis, só é permitida a utilização de cores únicas nas diversas partes que compõem o edifício; uma cor para as fachadas, que no caso dos rebocos pode ser usada cumulativamente com o granito; uma cor para os socos, cunhais, cornijas; uma cor para portas, janelas, portões e guardas, que pode ser aplicada cumulativamente com o branco;
- h) Independentemente do mencionado anteriormente, pode ainda ser usada a madeira não exótica tratada na construção de telheiros, pérgulas ou outros elementos anexos ao edifício.

#### 9. Juntas de pedras

- a) Não é permitida a abertura e a pintura de juntas de argamassa entre blocos de granito, nas paredes de alvenaria à vista;
- b) As juntas nas paredes de pedra miúda à vista devem ser refechadas com rachão.

#### 10. Socos, cunhais e alizares

- a) Os socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais devem ser executados em reboco pintado ou granito;
- b) No caso de existirem composições pictóricas nos edifícios, em cornijas, cunhais e socos, as mesmas devem ser respeitadas;

#### 11. Sistemas de obscurecimento

- a) Sempre que possível, devem ser preservadas as portadas interiores em madeira, não sendo permitida, quando existam, a sua substituição ou o seu complemento pelas generalizadas persianas ou portadas exteriores em plástico ou alumínio;
- b) Sempre que os elementos originais tenham sido já substituídos, devem ser removidos os novos elementos, retomando o sistema de obscurecimento de vãos tradicionais, sempre que seja dado início a qualquer processo de autorização ou licenciamento de obras de remodelação, conservação ou ampliação.

#### 12. Pormenores notáveis existentes em diversos materiais

- a) É proibida a destruição, alteração ou transladação de pormenores notáveis de edifício, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, comemorativos, alusivos, brasões ou quaisquer outros;
- b) Nos trabalhos de restauro devem ser recuperados igualmente os pormenores notáveis existentes;
- c) As soleiras, os embasamentos e os peitoris em granito, madeira ou ferro, devem ser mantidos, recuperando-se sempre que apresentem sinais de degradação, pelo que não será permitida a sua substituição ou

modificação por revestimento em cimento, material cerâmico ou placagem de mármore, granito ou outros;

d) As guardas de sacada, janelas os outros pormenores decorativos em ferro fundido ou forjado, devem ser mantidos ou recuperados tendo em consideração a sua técnica de execução e o seu desenho.

### 13. Tubos de queda

a) Os tubos de queda e os algerozes à vista deverão ser removidos de modo a que seja possível realizar uma leitura correta dos beirados tradicionais nos edifícios existentes;

b) Não obstante o referido no ponto anterior, excetuam-se os executados em ferro fundido ou chapa que se apresentem como parte integrante da composição original do edifício;

c) As novas construções devem preconizar soluções tecnologicamente inovadoras tendo em vista o eficaz escoamento das águas de cobertura e a possível reutilização das referidas águas para rega das áreas não impermeabilizadas nas parcelas ou lotes.

### 14. Abertura de vãos

a) Nas construções existentes, só é admitida a alteração de vãos, em número e dimensão, em condições estritamente necessárias à adaptação à função e melhoria de condições de salubridade e iluminação;

b) As alterações previstas na alínea anterior estão condicionadas à apresentação prévia de projeto e estudo de fachadas, de modo a que seja garantido o respeito pelas proporções dos vãos existentes no edifício e face à envolvente;

c) A abertura de vãos para montras exteriores só é admitida a título excepcional e mediante apresentação de projeto que comprove tecnicamente o respeito pelas proporções do edifício e exista já viabilidade de localização de atividade económica no mesmo edifício que suporte a pretensão;

d) Não é admitido em qualquer situação o fecho de varandas ou sacadas.



## Artigo 46.º

### Elementos justapostos às construções

#### 1. Elementos publicitários ou informativos

- a) A instalação de elementos deste tipo apenas é admitida nas situações em que não seja colocada em causa o valor arquitetónico do edifício, do conjunto construído ou do espaço urbano em que se insere, pelo que se deve ter em atenção a dimensão do elemento, a sua expressão material e ainda o seu enquadramento. Bem como a sua posição relativamente à construção – adossada ou saliente – para além do tipo de iluminação;
- b) Não é autorizada a instalação de elementos publicitários ou informativos com iluminação intermitente;
- c) Elementos do tipo “toldo” não são permitidos.

#### 2. Conduitas de fumos, eletricidade, saneamento, telefone e aparelhos de ar condicionado

- a) A instalação de elementos deste tipo deve ter em conta o valor do imóvel, procurando-se soluções que não o prejudiquem, dependendo da autorização de instalação da apresentação prévia de projeto próprio.
- b) Não é permitida a colocação exterior nas fachadas e coberturas de aparelhos de ar condicionado;

#### 3. Antenas de TV e outras

- a) Enquanto não for possível a instalação por completo da rede de TV digital terrestre (por cabo), deve procurar-se que conjuntos de edifícios sejam servidos por uma só antena de TV e Hi-Fi, não sendo permitida a instalação de mais de uma antena por edifício, e sempre colocada de modo a não prejudicar o valor do imóvel;
- b) Nos edifícios de habitação plurifamiliar não é admitida a instalação a título individual de antenas parabólicas, admitindo-se apenas uma solução de uso coletivo que impeça a sua proliferação descontrolada nos aglomerados urbanos abrangidos pela área do Plano;

- c) Não é permitida a instalação de painéis solares com depósito acoplado (termossifão) sobre os telhados, para não prejudicar a leitura global do edifício e de todo o conjunto dos aglomerados urbanos, excetuando-se, neste domínio, todas as novas construções ou remodelações que preconizem a perfeita e harmoniosa integração do elemento mencionado;
- d) Todos os elementos referidos neste artigo, instalados anteriormente à entrada em vigor deste Regulamento, e em desacordo com o mesmo, devem ser objeto de uma avaliação cuidada, imóvel a imóvel, no sentido de que seja apreciado o seu impacto tanto nos próprios edifícios como no conjunto em que se inserem.

#### Artigo 47.º

##### Pisos recuados

Nos edifícios destinados predominantemente a habitação ou função residencial, bem como nos de comércio e serviços a profundidade do recuo em relação ao plano marginal da fachada principal, de tardoz ou lateral, quando ocorra, nunca poderá ser inferior a 3,00 metros e de modo a que seja garantido e verificável em projeto um ângulo de 45.º face aos edifícios da envolvente e de acordo com as disposições de salubridade previstas no REGEU.

#### Artigo 48.º

##### Caves e sótãos

1. Em qualquer das tipologias de construção consideradas neste Regulamento, somente é admitida a construção de caves e aproveitamento de sótão desde que:
  - a. A topografia do terreno aconselhe à inclusão de cave;
  - b. Os volumes do sótão não colidam com as características da própria edificação ou com as características dominantes das construções envolventes;

2. As caves nos edifícios para habitação individual ou coletiva, escritório, serviço ou comércio, devem destinar-se predominantemente a estacionamento automóvel;
3. A utilização de sótãos é limitada ao uso doméstico ou como complemento da habitação, seguindo as seguintes disposições:
  - a. A iluminação ser zenital;
  - b. O recurso a mansardas não é permitido, podendo, no entanto, ser admitida a construção de trapeiras sobre as coberturas, para efeitos de iluminação e ventilação de eventuais aproveitamentos de espaços correspondentes aos desvãos dos telhados;
  - c. A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção é de 0,50m.

#### Artigo 49.º

##### Anexos

1. A construção de anexos nas situações de construções novas a executar na área do Plano deve respeitar as disposições seguintes:
  - a. Dar cumprimento ao disposto no REGEU relativamente às condições de salubridade – ventilação, iluminação e afastamento das edificações;
  - b. Destinar-se unicamente para fins de garagem, armazenamento, arrecadação de alfaias agrícolas e usos afins;
  - c. Não ocupar uma área superior a 15% da área total da parcela ou lote de terreno em que se insere, não podendo essa área ser superior a 20 m<sup>2</sup>;
  - d. Possuir um único piso;
  - e. A altura da fachada máxima não exceder os 2,60m.
2. Não é permitida a demolição de construções anexas a edifícios existentes, cuja imagem e valor arquitetónico se considere importante para a leitura do conjunto do mesmo.
3. A reconstrução de anexos deve ter em conta o seu enquadramento nas características arquitetónicas da edificação principal existente, devendo o objeto a reconstruir respeitar a linguagem exterior ou, caso se justifique, fazer

recurso a uma nova linguagem de composição com qualidade arquitetónica reconhecida.

#### Artigo 50.º

##### Logradouros

1. A percentagem mínima de solo permeável definida para cada parcela ou lote é preferencialmente afeta a logradouros.
2. Os logradouros das parcelas existentes devem ser preservados e mantidos em estado de conservação seguro contra o risco de incêndio, assegurando a sua efetiva permeabilidade e salubridade.
3. Não é permitida a colocação de coberturas sobre logradouros.
4. As superfícies pavimentadas nos logradouros não podem ultrapassar os 15% da área total livre de edifícios da parcela ou lote.

#### Artigo 51.º

##### Edifícios pertencentes a vários proprietários

Com vista à preservação da integridade dos edifícios pertencentes a vários proprietários, não é permitida a substituição de diferentes cores, materiais e formas em partes de um mesmo edifício.

#### Artigo 52.º

##### Construções novas

Todos os processos de construções novas deverão cumprir o disposto no presente regulamento e adequar-se simultaneamente aos Regulamentos da construção e disposições gerais e específicas dos diferentes Instrumentos de Gestão Territorial.

## TITULO VI EXECUÇÃO DO PLANO

### Artigo 53.º

#### Modelo de execução

1. O Município garantirá a promoção da execução coordenada e programada do PPMUR em cumprimento com os parâmetros constantes do programa de execução das ações delineadas e plano de financiamento e em colaboração com as entidades públicas legalmente envolvidas e privadas interessadas, sem prejuízo do exercício dos poderes de autoridade previstos na Lei e nas disposições constantes do presente Regulamento.
2. A execução do Plano implicará para os proprietários de parcelas abrangidas pela área de intervenção do mesmo, o compromisso de concretização e acomodação das respetivas pretensões às metas e prioridades estabelecidas.

### Artigo 54.º

#### Sistema de execução

1. A execução do Plano é efetuada através do sistema de cooperação, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor.
2. A Área de Intervenção do Plano para efeitos da sua execução constitui uma Unidade de Execução.
3. Os termos do exercício dos direitos e obrigações emergentes da entrada em vigor desta Plano são regulados por contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice – conforme Planta de Implantação.

### Artigo 55.º

#### Perequação compensatória

1. Para todo a área do Plano é constituído um sistema de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano, em acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2. O mecanismo compensatório assenta na conjugação do critério de cedência média (0,70) com o critério do Índice de utilização médio (0,30) e é aplicável apenas à área de solo que foi considerada para efeitos de índice, conforme Planta de Implantação.
3. Para os efeitos de disposto neste artigo, o índice médio de utilização do solo de 0,30 refere-se em exclusivo à área de construção destinada a habitação (Ac hab), comércio (Ac com) e serviços (Ac serv), incluindo-se nesta última as novas áreas de construção previstas para Espaço de Equipamento Turístico e de Escolar Privado
4. Os proprietários que tiverem a conjugação referida em 2. diferente da média devem compensar a autarquia ou serem compensados pela mesma, consoante se encontrem abaixo ou acima da média, de acordo com a seguinte formula:

$$\text{Com} = [(C_m \times A_{Ci} - C_e) \times V] + [I_{Ui} - I_{Um}) \times A_i \times P]$$

Comp – compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a deduzir nas taxas municipais;

C<sub>m</sub> – cedência média;

A<sub>ci</sub> – área de construção possível na propriedade / lote i;

C<sub>e</sub> – cedência efectiva dessa propriedade;

V – preço/m<sup>2</sup> de terreno não urbanizado na zona;

A<sub>i</sub> – área de terreno da propriedade / lote i;

I<sub>Um</sub> e I<sub>Ui</sub> – índice de utilização médio e da propriedade /lote i, respectivamente;

P – valor médio do terreno por m<sup>2</sup> de A<sub>ci</sub>.

5. Os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice – conforme Planta de Implantação, são titulares do direito abstracto de construir equivalente à área dessas parcelas independentemente das servidões, restrições ou condicionantes de utilidade pública que sobre elas impendam.
6. O direito abstracto de construir é apurado mediante a aplicação do índice médio de construção à área de cada uma das parcelas integradas na área de solo que foi considerada para efeitos de índice.
7. Para além dos direitos e das obrigações recíprocas, os contratos de urbanização e/ou de desenvolvimento urbano a celebrar entre os proprietários e eventualmente entre estes e o Município de Cascais estabelecem os termos

- em que são repartidos pelos proprietários das parcelas e prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice os benefícios e os encargos resultantes da execução do Plano, na proporção do valor atribuído aos seus direitos.
8. Na falta de acordo quanto ao valor a atribuir aos direitos dos proprietários abrangidos são aplicáveis, nos termos do n.º 4 do art. 122.º DL n.º 380/99 de 22 de Setembro, os critérios previstos na lei para o caso das expropriações litigiosas.
  9. O cumprimento do sistema de perequação pode resultar de acordo entre os proprietários de terrenos que se integrem na área de solo que foi considerada para efeitos de índice, conforme Planta de Implantação e Modelo de Ocupação.

#### Artigo 56.º

##### Aquisição pela via do direito privado ou da expropriação

Os solos ou edificações que se mostrem necessários à integral execução do PPMUR, poderão ser objeto de aquisição pela via amigável ou de expropriação por utilidade pública, mediante o pagamento aos respetivos proprietários de justa indemnização, nos termos da legislação aplicável.

## TITULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Artigo 57.º

##### Sanções

1. As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor, aplicáveis a cada situação.
2. A Câmara Municipal pode, em acréscimo às penalidades previstas por Lei, determinar a reposição da situação anterior à prática da infração.

#### Artigo 58.º

##### Fiscalização

Estão sujeitos a fiscalização oficial todos os atos previstos no presente Regulamento nos termos da legislação aplicável.

#### Artigo 59.º

##### Remissões

As remissões feitas no presente Regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, consideram-se feitas para os novos diplomas ou disposições legais respetivas.

#### Artigo 60.º

##### Revisão do Plano

A revisão do PPMUR implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das respetivas opções estratégicas, dos princípios e objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais, nos termos da Lei.

#### Artigo 61.º

##### Omissões

A integração de lacunas do presente regulamento é realizada por recurso à legislação em vigor.

#### Artigo 62.º

##### Consulta do Plano

O PPMUR, com todos os seus elementos, pode ser consultado na Câmara Municipal de Cascais e na Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU).

#### Artigo 63.º

##### Entrada em vigor



1. O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Câmara Municipal de Cascais deverá publicitar o presente Regulamento, o quadro anexo e as plantas de implantação e de condicionantes, mediante a afixação de editais nos lugares de estilo e disponibilização daqueles documentos ao público através de redes de comunicação em particular na Internet.

## Anexo I

### Quadro de parâmetros urbanísticos